

Residencial Jardines de Gójar (Granada)

71 Chalets

EXITO DE SATEK ACTIVOS

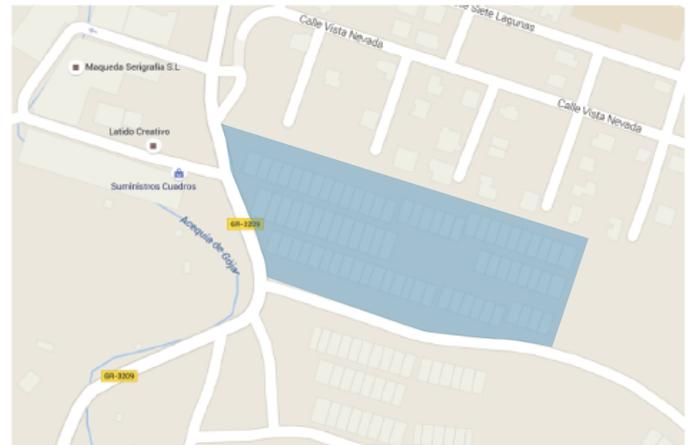


1. Emplazamiento

El residencial se encuentra a las afueras del pueblo de Gójar (Granada).

Esta situado a tan solo 5 minutos de Granada capital, muy cerca del Parque tecnológico de la Salud. Es la zona de expansión del pueblo, rodeado de urbanizaciones y con unas increíbles vistas a la vega de Granada y a Sierra Nevada.

Av. Cañada de los Fenicios, s/n.
Gójar, Granada.



2. Estado inicial de la promoción

El estado de la promoción en el momento en el que SATEK se hace cargo de ella es de cierto abandono y con algún saqueo, aunque en general se encuentra en buenas condiciones de habitabilidad. Las zonas comunes están equipadas con piscina y zonas ajardinadas que se encuentran bastante deterioradas.



3. Adecuación para poder alquilar las viviendas

Se establece un plan de acción y durante un periodo de algo más de tres meses se realizan los trabajos de mejora de la obra, reponiendo los elementos robados, substituyendo los elementos comunes inservibles, arreglando humedades, limpiando, pintando, y dejando la obra preparada para su habitabilidad, con una inversión superior a los 50.000 €.

► LIMPIEZA

Se realiza una limpieza a fondo de la urbanización, incluida la piscina de Aldea 5, la cual se cubre con "cubre piscinas" y se ponen puertas de acceso a la misma para evitar posibles accidentes. Las viviendas son revisadas y se limpian a fondo, arreglándose también los desperfectos por humedades. En 24 viviendas de un total de 71 se detectaron diversos desperfectos siendo los más comunes los relativos a las humedades y levantamientos del parquet, ya que los sumideros de desagüe de las viviendas estaban atascados y el agua se introducía en ellas.

(El importe total de limpieza, arreglo de los desperfectos e inversión en compras de elementos necesarios asciende a 27.500 €)

► SEGURIDAD

Se contrata de forma urgente un sistema de seguridad perimetral de toda la urbanización con cámaras y sensores de movimiento con la empresa "SECURITAS DIRECT".

► SEGURIDAD

Se procede al arreglo de las zonas saqueadas.

(El importe de reposición de los elementos que han sido saqueados asciende a 24.000 €)

Residencial Jardines de Gojar (Granada)

71 Chalets

EXITO DE SATEK ACTIVOS



4. Selección de inquilinos y proceso de alquiler

El proceso de selección de inquilinos para las viviendas y garajes dura algo más de dos meses, periodo durante el cual se realizan las visitas a la obra, y se establece un proceso de selección de los inquilinos atendiendo a criterios de necesidad familiar, situación socio económica y antecedentes penales entre otros criterios.

Para esta obra se seleccionan clientes de nivel económico medio alto, principalmente trabajadores del campus de la salud que cumplen con el perfil adecuado para ser los futuros compradores de las viviendas.

Las viviendas se alquilan sin cocina y sin mobiliario, siendo los inquilinos los que invierten en el equipamiento de la casa (con esto conseguimos una muy baja tasa de morosidad y de movilidad de inquilinos).

El inquilino corre también con los gastos de comunidad, alta de suministros (agua, luz, gas) y de un seguro de hogar para la vivienda.

Para ayudar en la inversión que tienen que hacer los inquilinos en la vivienda se establece lo que en SATEK llamamos un "Alquiler Progresivo" (se reduce considerablemente el precio del alquiler el primer año y se incrementa anualmente hasta el tercer año, manteniéndose el cuarto y quinto año en el mismo precio de renta).

Para calcular el importe del alquiler para el primer año se hace un estudio de precios de la zona para pisos alquilados equipados y sin equipar, y sobre la media de precios se hace un descuento en torno al 50% el primer año de renta (en el que el inquilino soporta los costes de inversión) y durante el segundo y tercer año se hacen subidas equiparándose el precio de renta a la media de la zona en viviendas equipadas.



Residencial Jardines de Gojar (Granada)

71 Chalets

EXITO DE SATEK ACTIVOS



Precios renta y comunidad Residencial Jardines de Gójar

Nº Dormitorios	1er Año Renta/Comunidad	2º Año Renta/Comunidad	3er Año Renta/Comunidad	4º Año Renta/Comunidad	5º Año Renta/Comunidad
4 dormitorios	350€/45€	400€/45€	450€/45€	475€/45€	475€/45€

5. Mantenimiento del edificio

Desde el departamento de gestión de activos de SATEK nos hacemos cargo del mantenimiento del edificio (limpieza, gastos comunitarios, incidencias, ...)

El equipo de gestión lo forman:

► GESTOR ONLINE

Nuestros gestores online atienden por teléfono, correo electrónico y otros medios cualquier incidencia que surja.

(Se atienden mensualmente una media de 5 consultas e incidencias relativas al residencial Jardines de Gójar)

► GESTOR PRESENCIAL

Nuestros gestores pasan regularmente por la promoción para solucionar los problemas de diario y mantener una presencia física permanente.

(Se visita el edificio un par de veces a la semana, y sobre el terreno se resuelven pequeñas incidencias)

► GESTORES DE RECOBRO

Formados por un equipo de dos personas que trabaja en la zona y que se encarga de negociar el cobro de la renta con aquellos clientes que se retrasan en el pago o que por circunstancias

(El porcentaje medio mensual de retraso en el pago de la renta es del 0% y el acumulado de impago del 0%, no habiendo sido necesario hasta ahora iniciar ningún procedimiento de desahucio)

6. Testimonios de residentes y vecinos

Los residentes nos dan sus testimonios de cómo ha mejorado la promoción y la gestión de la comunidad de vecinos.



Abraham Guirado (España)
Autónomo

"En nuestro caso, el trato ha sido siempre bueno. Se nos enseñó la casa, que estaba tal y como aparecía en el anuncio. No hubo sorpresas y el precio es estupendo."



Rafa Montalvo (España)
Carpintero

"Solo puedo calificar el trabajo de Satek de muy bueno. Serio, amable y profesional. Seguiré contando con ellos."



Yankhoba Keita (Senegal)
Trabajador

"Soy inquilino de una casa gestionada por el grupo Satek y lo que puedo destacar es la confianza y ayuda que me ofrecieron a la hora del alquiler y la puesta a punto de la vivienda. Ellos me tramitaron el alta de los suministros y todo."